



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Högbrunn i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Högbrunn i Nyköping med org.nr. 719000-2118 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Svärdsliiljan 6 i Nyköping kommun med adress Sliparvägen 3 A-C .

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svärdsliiljan 6	1941-08-08	1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	82
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	849
6	p-platser	0
Totalt 29 objekt		931

Föreningens lägenheter fördelas på:

14 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johan Valdner	Ordförande	2023-02-23
Björn Kullman	Ledamot	2022-02-23
Petra Pettersson	Ledamot	2023-02-23
Åsa Johnson	HSB Ledamot	2023-02-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Valdner och Björn Kullman .

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Björn Kullman, Petra Pettersson och Johan Valdner.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Då det inte har visats något större intresse för styrelsearbetet hos våra medlemmar i föreningen har det lett till att vi hamnat i en jävsituation gällande revisor- och revisorssuppleant uppdragen. Vår revisor vi valde på föreningsstämman satt själv med i styrelsen första delen av verksamhets året och vår revisorssuppleant är gift med en styrelseledamot. Både revisor och revisorssuppleant har därför valt att avgå från sina uppdrag och revisionen kommer endast göras av extern revisor för detta verksamhetsår.

Valberedning har varit: Petra Pettersson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-23. På stämman deltog 8 varav 6 röstberättigade medlemmar. Det hölls även två extra föreningsstämmor under räkenskapsåret, 2023-05-16 samt 2023-08-22, gällande beslut om att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan våren 2023.

Föreningen har under räkenskapsåret mottagit elstöd om 3 535 kronor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1993	Stambyte
2003	Bredbandsinstallation
2013	Ny torkanläggning torkrum
2016	Byte fjärrvärmeväxlare
2017	Byte lägenhetsdörrar, byte armaturer i trapphus, Installation av kodlås med tagg, Ny tvättmaskin (1st) och ny torktumlare.
2018	Byte av fönster lägenheter och trapphus, renovering tvättstuga
2019	Fönsterbyte
2021	Påfyllning grus parkering och gång
2022	OVK och åtgärder på ventilationssystem
2023	Översyn, tvätt och behandling av tak. Renovering av källartrapp.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland AB - Ekonomisk förvaltning
Lavéns Fastighetsservice AB - Fastighetsskötsel och Lokalvård
Vattenfall - Elavtal, el och nät samt fjärrvärme
SAPPA - Tv
Nyköpings kommun - Vatten/Renhållning
Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar

Som förvaltare/vicevärd har Johan Valdner fungerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(antaganden gjorda 2023)

Årtal	Ändamål
2024	Målning källare, förråd
2025	Entrédörrar
2027	Tak
2027	Fasad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	*2020/2021	*2019/2020	*2018/2019
Sparande, kr/kvm	120	163	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 618	3 687	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	256	237	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	460	475	430	424	407
Årsavgifter, kr/kvm	888	888	888	879	856
Totala intäkter, kr/kvm	839	842	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	777	782	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-158	33	70	48	28
Soliditet, %	27	29	29	27	27

* Från och med år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbart mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	29 220	0	0	29 220
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 584 425	0	-48 415	1 536 010
S:a bundet eget kapital, kr	1 613 645	0	-48 415	1 565 230
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-100 464	33 394	48 415	-18 655
Årets resultat, kr	33 394	-33 394	-157 711	-157 711
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-67 070	0	-109 296	-176 366
S:a eget kapital, kr	1 546 575	0	-157 711	1 388 864

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 173 415 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-67 070
Årets resultat, kr	-157 711
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	173 415
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-176 366

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-176 366

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2022-09-01	2021-09-01
	1	-2023-08-31	-2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	781 014	784 344
Summa rörelseintäkter		781 014	784 344
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-428 357	-442 243
Övriga externa kostnader	4	-66 309	-63 323
Underhåll enligt plan		-173 415	0
Personalkostnader och arvoden	5	-69 653	-69 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96 266	-118 119
Summa rörelsekostnader		-834 000	-693 338
Rörelseresultat		-52 986	91 006
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 758	-57 612
Summa finansiella poster		-104 725	-57 612
Resultat efter finansiella poster		-157 711	33 394
Årets resultat		-157 711	33 394

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	4 365 406	4 461 673
Summa materiella anläggningstillgångar		4 365 406	4 461 673
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	14 345	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 345	500
Summa anläggningstillgångar		4 379 751	4 462 173
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 050	0
Övriga fordringar		1 458	1 425
Avräkningskonto HSB Södermanland		713 197	778 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	38 516	20 020
Summa kortfristiga fordringar		754 221	799 504
Summa omsättningstillgångar		754 221	799 504
SUMMA TILLGÅNGAR		5 133 972	5 261 677

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		29 220	29 220
Fond för yttre underhåll		1 536 010	1 584 425
Summa bundet eget kapital		1 565 230	1 613 645
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 655	-100 464
Årets resultat		-157 711	33 394
Summa fritt eget kapital		-176 366	-67 070
Summa eget kapital		1 388 864	1 546 575
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	2 703 663	967 850
Summa långfristiga skulder		2 703 663	967 850
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	11	664 746	2 465 146
Leverantörsskulder		103 549	5 409
Aktuella skatteskulder		631	631
Övriga skulder	12	141 926	135 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	130 593	140 716
Summa kortfristiga skulder		1 041 445	2 747 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 133 972	5 261 677

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 70 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,56 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 948 746 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter	753 912	753 912
Hyror	31 958	30 540
Hyresbortfall	-8 500	-2 300
Övriga intäkter	19 449	17 696
Avsättning inre fond	-15 804	-15 504
Summa nettoomsättning	781 015	784 344

Not 3 Driftskostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	1 730
Löpande underhåll	11 557	38 182
Elavgifter	22 760	29 536
Uppvärmningsavgifter	150 124	139 839
Vatten och avlopp	65 313	51 410
Sophämtning	31 233	29 095
Försäkringar	15 594	15 383
Kabel-TV/bredband	31 215	28 350
Fastighetsskötsel	52 340	62 745
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	22 807	22 807
Övriga kostnader	25 414	25 539
Kundbonus	0	-2 372
Summa driftskostnader	428 357	442 244

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Revisionsarvoden	10 500	10 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	40 577	38 382
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Medlemsavgift HSB	9 001	8 999
Överlåtelseavgift	3 623	3 588
Pantförskrivningsavgift	1 448	966
Kreditupplysning	135	540
Inkassokostnader	225	50
Summa övriga externa kostnader	66 309	63 325

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Arvode styrelse	28 000	28 000
Arvode vicevärd	24 000	24 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Sociala avgifter	16 653	16 653
Summa personalkostnader och arvoden	69 653	69 653

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1973.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	6 137 794	6 137 794
Ingående anskaffningsvärde mark	7 196	7 196
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 144 990	6 144 990
Ingående avskrivningar	-1 683 317	-1 565 198
Årets avskrivningar	-96 266	-118 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 779 583	-1 683 317
Utgående redovisat värde	4 365 407	4 461 673
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	88 000	88 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 909 000	1 909 000
Totalt taxeringsvärde	7 397 000	7 397 000

Fastighetsbeteckning: Svärdslijan 6

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Inköp av 65 andelar i HSB:s Solcellspark	13 845	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 345	500
Utgående redovisat värde	14 345	500

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 516	20 020
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 516	20 020

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	4,35	2025-09-30	1 562 480	1 605 137
Stadshypotek	4,01	2028-01-30	818 579	821 009
Stadshypotek	0,98	2024-03-30	596 850	605 500
Stadshypotek	1,20	2026-04-30	390 500	401 350
			3 368 409	3 432 996
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-596 850	-2 410 486
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-67 896	-54 660
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 703 663	967 850

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	271 584
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	3 028 929

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	5 142 000	5 142 000
Summa ställda säkerheter	5 142 000	5 142 000

Not 11 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	664 746	2 465 146
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	664 746	2 465 146

Not 12 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt	600	600
Lagstadgade sociala avgifter	628	628
Medlemmars reparationsfond/inre fond	140 698	134 122
Summa övriga kortfristiga skulder	141 926	135 350

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	134 122	118 618
Uttag under året	-9 228	0
Avsättning	15 804	15 504
Utgående värde	140 698	134 122

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden och löner	29 000	29 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	7 314	7 000
Upplupna räntekostnader	6 542	3 396
Förutbetalda hyror och avgifter	61 577	65 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 160	35 666
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 593	140 716

Årsredovisningen för HSB Brf Högbrunn i Nyköping med räkenskapsår 2022-09-01 - 2023-08-31 har skrivits under digitalt.

Nyköping

Johan Valdner
Ordförande

Åsa Johnson
Ledamot

Björn Kullman
Ledamot

Petra Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Agnes Milton
BoRevision AB
Av HSB vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Högbrunn i Nyköping, org.nr. 719000-2118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högbrunn i Nyköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Högrbrunn i Nyköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Högbrunn i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN VALDNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-15 kl. 13:36:40



ÅSA JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-17 kl. 09:03:33



BJÖRN KULLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-22 kl. 13:47:07



PETRA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-17 kl. 01:55:10



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-24 kl. 11:10:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Högbrunn i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-24 kl. 11:10:42



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.